

RR. 178/14

LA CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI

Prima Sezione Civile

composta dai magistrati:

1) Gian Giacomo Pisotti	Presidente
2) Tiziana Marogna	Consigliere relatore
3) Donatella Aru	Consigliere

ha pronunciato il seguente

DECRETO

nel procedimento n 178/2014 promosso da

Diego Arca, nato a Santu Lussurgiu il 12.11.1942, elettivamente domiciliato in Cagliari presso lo studio dell'avv. Prof. Andrea Pubusa e dell'avv. Paolo Pubusa, che lo rappresentano e difendono in forza di procura speciale a margine del reclamo.

reclamante

nei confronti di

Giovanni Enas, Paola Tacci, Oscar Meloni, Telma Mosca, Pietro Piras, Ugo Angelini, Luigia Pilloni, Alfredo Loddo, Gabriella Andreini, Lucio Fais, Antonio Serra, Marco Secci, Giuliana Picci, Ignazia Cau, Raimondo Gessa, Gabriella Melis, Sisto Farci, Pietro Cocco, Francesco Bertolino, Francesco Cuccu, Ennio Mascia, Franco Pilia, Barbara Pilia, Maria Zazzaro, Marcello Deidda, Salvatore Pala, Carlo Arru, Rinaldo Pilia, Giovanna Porru, Aldo Porru, Anna Maria Bistrusso, Delfina Vacca, Alessandra Cugurullo, Margherita Russo, Giuseppe Cinellu, Rita Eriu, Armando Minore, Giovanna Schintu, Italo Argiolas, Rosanna Spanu, Carlo Spano, Marcellina Manca,

Laura Tartara, Ines Rubiu, Juri Iurato, Anna Frau, Francesco Giubileo, Ralph Green, Maria Letizia Columbanu, Rosa Marinella, Rinaldo Deplano, Ignazio Risalvato, Angelo Pagani, Matteo Cicalese, Sandra Melis, Siro Scamutzi, Pierpaolo Pambira, Ilaria Iurato, Alessandra Murroni, Benito Bonomo, Gabriella Murroni, Anna Rosa Piroddi, Dario Bucarelli, Valentino Villa, Angelo Renato Bizzo, Franca Macis, Efisio Pintus, Antonio Usai e Paolo Cardia, tutti elettivamente domiciliati in Cagliari presso lo studio dell'avv. Alessandro Dedoni, che li rappresenta e difende unitamente e disgiuntamente agli avv. Carlo Tack e Stefania Scamutzi, in virtù di procura a margine del ricorso di primo grado e della comparsa di costituzione in fase di reclamo.

reclamati

****

Con decreto del 6 ottobre 2014, pronunciato nel procedimento V.G.N. 2039 per l'anno 2013, promosso da Giovanni Enas, Paola Tacci, Oscar Meloni, Telma Mosca, Pietro Piras, Ugo Angelini, Luigia Pilloni, Alfredo Loddo, Gabriella Andreini, Lucio Fais, Antonio Serra, Marco Secci, Giuliana Picci, Ignazia Cau, Raimondo Gessa, Gabriella Melis, Sisto Farci, Pietro Cocco, Francesco Bertolino, Francesco Cuccu, Ennio Mascia, Franco Pilia, Barbara Pilia, Maria Zazzaro, Marcello Deidda, Salvatore Pala, Carlo Arru, Rinaldo Pilia, Giovanna Porru, Aldo Porru, Anna Maria Bistrusso, Delfina Vacca, Alessandra Cugurullo, Margherita Russo, Giuseppe Cinellu, Rita Eriu, Armando Minore, Giovanna Schintu, Italo Argiolas, Rosanna Spanu, Carlo Spano, Marcellina Manca, Laura Tartara, Ines Rubiu, Juri Iurato, Anna Frau, Francesco Giubileo, Ralph Green, Maria Letizia Columbanu, Rosa Marinella, Rinaldo Deplano, Ignazio Risalvato, Angelo Pagani, Matteo Cicalese, Sandra

Melis, Siro Scamutzi, Pierpaolo Pambira, Ilaria Iurato, Alessandra Murroni, Benito Bonomo, Gabriella Murroni, Anna Rosa Piroddi, Dario Bucarelli, Valentino Villa, Angelo Renato Bizzo, Franca Macis, Efisio Pintus, Antonio Usai e Paolo Cardia, proprietari di unità immobiliari site nel comprensorio di Torre delle Stelle, nei confronti dell'amministratore del relativo condominio Diego Arca, il Tribunale di Cagliari ha accolto la domanda attrice, revocando quest'ultimo da detta carica, e lo ha condannato alla rifusione delle spese del procedimento, in favore dei ricorrenti, liquidate in complessivi € 4.000,00, oltre accessori di legge.

Il primo giudice ha, infatti, ritenuto sussistenti le gravi violazioni dedotte da costoro, affermando quanto segue:

a) Le numerose iniziative assunte da Diego Arca per contrastare gli effetti del provvedimento cautelare del TAR Sardegna n. 402/2009, che aveva ordinato al Comune di Maracalagonis di assumere le iniziative necessarie a prendere in carico, quanto a funzionamento e manutenzione, le opere di urbanizzazione della lottizzazione Torre delle Stelle, erano in contrasto con l'interesse primario del Condominio a dismettere la gestione delle strade e degli impianti idrico ed elettrico e a non sopportarne i costi, in conformità alla previsione degli art. 1 e 2 del regolamento condominiale. In base a detti articoli il Condominio avrebbe gestito le strade e gli impianti fino a quando di essi non si fossero fatti carico i Comuni di Maracalagonis e di Sinnai, e avrebbe promosso le iniziative più idonee e dirette ad ottenere dalle predette amministrazioni l'adozione degli atti formali necessari per il perfezionamento della presa in carico delle opere di urbanizzazione.

b) Dette iniziative (fra cui le impugnazioni davanti al TAR dei provvedimenti

adottati dal Comune di Maracalagonis per eseguire l'ordinanza TAR n. 402/2009, di quest'ultima davanti al Consiglio di Stato, la promozione di cause contro l'amministrazione comunale per il riconoscimento dell'usucapione di terreni facenti parte delle opere di urbanizzazione, di reintegra nel loro possesso e di denuncia di nuova opera) costituivano fonte di danni rilevanti per il Condominio per le spese sostenute per le opere di manutenzione delle strade anche dopo che il TAR aveva ordinato al Comune di Maracalagonis di farsene carico, per quelle relative ai vari procedimenti giurisdizionali in cui il Condominio era stato soccombente, per le sanzioni irrogate allo stesso per violazioni amministrative e penali nelle quali era incorso l'amministratore nell'esercizio delle sue funzioni, ed infine per l'immagine e l'onorabilità del Condominio, che tramite il proprio amministratore aveva commesso violazioni amministrative e penali.

c) Costituiva comportamento contrario al regolamento e agli interessi del Condominio anche la mancata assunzione di iniziative per favorire la presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte dei Comuni competenti e in particolare l'omessa esecuzione delle deliberazioni assembleari del 21.1.2006 e del 25.03.2006. Con queste era stato deciso che il Condominio intraprendesse tutte le iniziative opportune per far sì che i Comuni prendessero in carico le infrastrutture. Al riguardo il primo giudice ha evidenziato che in base al parere, richiesto, formulato dall'avv. Segneri, l'azione da intraprendere era stata ritenuta fondata nel merito ma spettante ai singoli condomini. Nei confronti di costoro l'amministratore non aveva adottato iniziative di sollecito per farsene promotori, come avrebbe dovuto, ed aveva anzi assunto iniziative contrarie volte a contrastare i provvedimenti

giudiziali e quelli dell'amministrazione comunale finalizzati alla presa in carico delle infrastrutture.

d) Diego Arca aveva inoltre:

1) commesso ripetute violazioni amministrative e penali nell'esercizio del suo mandato, creando gravi danni economici e d'immagine al Condominio;

2) omesso di informare compiutamente i condomini, data la forte conflittualità fra la maggioranza e la minoranza, sulle iniziative legali che avevano comportato le spese prima indicate, ciò che avrebbe potuto avere incidenza sulla stessa conferma dell'amministratore. Al riguardo il Tribunale non ha ritenuto sufficiente l'autorizzazione preventiva o successiva alla promozione delle varie cause del comitato direttivo e talvolta dell'assemblea, in quanto priva comunque della relativa informazione sulla spesa, né l'esposizione nei bilanci consuntivi annuali dell'importo complessivo delle spese legali, anche se corredato dell'elenco dei fornitori con indicazione di quanto dovuto al singolo professionista, perché privo del riferimento alle attività in relazione alle quali il debito era maturato. Ha rilevato che in ogni caso, rispetto alle numerose cause in cui il Condominio era rimasto soccombente, i condomini erano stati privati della possibilità di far valere il loro dissenso ai fini dell'esonero delle conseguenze derivanti da tali iniziative, ai sensi dell'art. 1132 cc. in tutti quei casi, numerosi, in cui la preventiva o successiva autorizzazione del Comitato Direttivo non era stata seguita dalla discussione in assemblea;

3) assunto anche iniziative giudiziarie (denuncia di nuova opera) senza

informare neppure il Comitato direttivo per contrastare lavori effettuati dal Comune di Maracalagonis in ottemperanza all'ordinanza citata del TAR Sardegna.

Contro il decreto propone reclamo Diego Arca che ne chiede l'integrale riforma.

Gli originari ricorrenti, costituiti, eccepiscono l'inammissibilità/nullità del reclamo per omessa indicazione puntuale delle censure, e nel merito contestano il fondamento dell'impugnazione, allegando ulteriori e più recenti irregolarità dell'amministratore a riprova della prosecuzione della sua condotta contraria al regolamento condominiale ed agli interessi del Condominio.

Producono la sentenza del Consiglio di Stato n. 05487/2014 del 7.11.2014, con cui sono state confermate le sentenze del TAR Sardegna n. 880/2011 e n. 602/2013, che hanno rigettato i ricorsi proposti dal Condominio nei confronti dei provvedimenti del Comune di Maracalagonis relativi all'acquisizione delle opere di urbanizzazioni della lottizzazione Torre delle Stelle.

L'eccezione di nullità e di inammissibilità del reclamo è infondata.

Il ricorso contiene in modo sufficiente l'indicazione delle ragioni di doglianza, come emerge dal loro successivo esame, tenuto conto che trattandosi di procedimento in camera di consiglio, caratterizzato da assenza di formalità e semplicità di forma, non devono essere rispettati i requisiti previsti dall'art. 342 cpc.

Il reclamante ripropone le eccezioni di difetto di legittimazione ad agire degli originari ricorrenti formulate in primo grado. Nei confronti di tutti sostiene

che tale difetto sussisterebbe qualora venga accertato che costoro, come dagli stessi sostenuto, non rivestano la qualità di condomini; nei confronti di Lucio Fais afferma in particolare che il difetto deriverebbe anche dal non essere egli titolare di alcuna proprietà nell'ambito del condominio.

L'eccezione riferita a tutti i resistenti è infondata.

La legittimazione ad agire deve essere valutata alla stregua della stessa prospettazione dei ricorrenti. Costoro nel ricorso di primo grado hanno dedotto di essere proprietari di immobili ubicati all'interno del comprensorio di Torre delle Stelle in Comune di Maracalagonis, costituito in Condominio amministrato da molti anni dal geom. Diego Arca.

Nel presente procedimento la qualità di condomini dei ricorrenti, non è messa in discussione, tranne che per Lucio Fais sotto altro profilo, neppure dall'odierno reclamante.

Quanto alla posizione di quest'ultimo, la sua difesa, fin dal primo grado, ha ritenuto l'eccezione infondata perché il predetto avrebbe agito quale

La Corte rileva che Lucio Fais ha rilasciato la procura alle liti senza precisare di agire nella sua veste di corso di primo grado e nell'intestazione della comparsa di costituzione in questo è precisata tale qualità, menzionata solo nell'esaminare l'eccezione di difetto di legittimazione proposta. In mancanza di precisazione della qualità in cui il Fais avrebbe agito, questi non può che averlo fatto a titolo personale, non rilevando che fosse in base all'atto notarile del

L'eccezione formulato nei confronti del predetto è, pertanto, fondata.

Nel merito Diego Arca censura il provvedimento reclamato sostenendo quanto segue:

1) In relazione al punto 7 della motivazione, relativo ai dubbi di legittimità del sistema dei delegati di zona per la rappresentanza assembleare e la previsione del comitato direttivo: si tratterebbe di un sistema rappresentativo introdotto dalla modifica del regolamento del 2007 per consentire il funzionamento dell'assemblea dato l'elevato numero di condomini (1.200), senza che detta modifica sia stata oggetto di impugnazione, come peraltro la quasi totalità delle delibere approvate.

2) Sul punto 8 del decreto relativo alla qualificazione di gravi irregolarità delle iniziative assunte dal reclamante per contrastare l'ordinanza cautelare del TAR Sardegna n 402/2009: il Comune di Maracalagonis aveva adottato la delibera della GM n. 146/2010 impugnata dal Condominio per dare esecuzione all'ordinanza del TAR Sardegna n 402/2009. Tale delibera era stata considerata dal giudice civile, in altra vertenza fra il Condominio e la società Verant Immobiliare, adottata in carenza di potere ed era stata disapplicata.

   L'impugnazione della delibera della GM comunale sarebbe avvenuta perché il Condominio riteneva che essa non ricomprendesse una serie di beni (l'impianto idrico, diverse strade e le infrastrutture realizzate dopo il 1977), come peraltro affermato in diverse sentenze civili di primo e secondo grado, e che quindi fosse necessaria la conclusione di una nuova convenzione con il Comune di Maracalagonis.

   La maggioranza dei condomini considerava la gestione condominiale più efficiente di quella comunale, soprattutto per quanto riguarda l'impianto

idrico, tenuto conto delle carenze del gestore (Abbanoa). Il primo giudice, nel valutare i vantaggi derivanti dalla gestione comunale, non avrebbe considerato la volontà contraria ad essa espressa dall'assemblea.

Le sentenze n. 889/2011 (parziale) e n 602/2013 (definitiva) erano state impugnate davanti al Consiglio di Stato, perché in una controversia analoga, a parti invertite, lo stesso Giudice aveva escluso che l'art. 28 della L. n. 1150/1942 implicasse un obbligo di gestione e di manutenzione delle opere di urbanizzazione in capo al Comune, essendo tali obblighi piuttosto il risultato di una soluzione negoziale, così come sostenuto dal Condominio di Torre delle Stelle, e che quindi non fosse preclusa la possibilità di una soluzione negoziale con sostanziale dissociazione fra proprietà pubblica delle opere e oneri connessi alla loro manutenzione.

Le iniziative dell'amministratore che, su incarico del Condominio, si sarebbe posto in questa prospettiva, non potrebbero, pertanto, costituire gravi irregolarità ed anzi sarebbero iniziative a tutela del patrimonio e degli interessi del Condominio. Egli si sarebbe, peraltro, rivolto al giudice secondo quanto garantisce la Carta Costituzionale.

3) In relazione al punto 9.1 sulle violazioni amministrative e penali in cui sarebbe incorso l'odierno reclamante: questi ritiene che l'affermazione non avrebbe fondamento, in quanto ogni iniziativa indicata dai ricorrenti e dal giudice, richiamata espressamente, sarebbe stata oggetto di specifica delibera da parte del Comitato Direttivo o dell'Assemblea.
4) Quanto alle violazioni di norme penali, Diego Arca lamenta l'inclusione nell'elenco di casi in cui era stato assolto, evidenzia che si tratterebbe comunque di imputazioni formulate non a titolo personale ma come

amministratore del Condominio e deduce l'avvenuta informazione dell'accaduto al Comitato direttivo e l'inserimento delle spese legali nei relativi rendiconti, approvati dall'assemblea condominiale.

5) Il reclamante ripropone le argomentazioni svolte in primo grado sulla insussistenza di conflitto di interesse in relazione all'acquisto, nel 2012, in esecuzione di un contratto preliminare del 1992, di un'area - di proprietà originariamente della società Orsa Minore Costruzioni srl - che veniva utilizzata per accordo risalente agli anni '80 con il Condominio di Torre delle Stelle per parcheggio, e che aveva provveduto a recintare dopo l'esecuzione da parte del Comune di Maracalagonis di lavori nel vicino parco.

6) Sul punto 9.2, 9.3 e 9.4, relativi alla violazione dell'obbligo di compiuta informazione ai condomini delle iniziative legali che avevano comportato spese: il reclamante sostiene di avere dato sempre ampia informazione al Comitativo Direttivo ed all'Assemblea sia dei procedimenti sia dei costi, senza contestazione da parte di alcun condomino. A suo dire le informazioni avrebbero potuto essere acquisite partecipando all'assemblea o informandosi dal rappresentante di zona, ed in ogni caso egli avrebbe assolto al suo dovere d'informazione inviando il conto consuntivo con la relazione di certificazione del revisore contabile, il piano di riparto consuntivo, il conto patrimoniale, l'elenco dei fornitori ed il bilancio preventivo. La documentazione contabile, inoltre, sarebbe stata a disposizione dei condomini presso l'amministrazione condominiale con possibilità di farne copia, pagando il relativo costo; ciò che i ricorrenti non avrebbero fatto, ad eccezione dell'ing. Iurato.

Il predetto Diego Arca sostiene inoltre che tutte le decisioni assunte e le spese disposte costituivano oggetto di specifiche delibere e che il Comitato

Direttivo aveva dato mandato all'avv. Pubusa per agire in giudizio in relazione ai lavori in corso nel parco, contrariamente a quanto sostenuto nel provvedimento reclamato.

****

In relazione alle singole censure nel merito la Corte osserva quanto segue:

a) Le questioni relative al sistema rappresentativo adottato dal Condominio non hanno rilievo: il giudice ha, infatti, solo adombrato dubbi sulla legittimità della clausola regolamentare, profilo su cui però non ha basato la decisione.
b) Il Tribunale ha, correttamente, individuato il profilo di grave irregolarità, contemplata dall'art. 1129 cc sia nella formulazione in vigore al momento dell'introduzione della causa sia in quella successivamente introdotta dalla l. n 220/2012, nel contrasto fra le iniziative assunte dall'amministratore per ostacolare la presa in carico delle infrastrutture della lottizzazione da parte del Comune di Maracalagonis e il regolamento condominiale. Ed infatti questo prevede all'art. 2, riportato in parte anche nel decreto motivato, che "*fintanto che non vi sarà un atto formale di presa in carico da parte delle amministrazioni competenti, fra le opere necessarie per la conservazione ed il godimento delle opere della comunione rientra la manutenzione e la pulizia delle strade della lottizzazione e degli impianti di illuminazione del villaggio, la rete idrica, la gestione e la distribuzione dell'acqua e di tutte le parti comuni. Il Condominio promuove le iniziative più idonee dirette ad ottenere dai Comuni di Maracalagonis e di Sinnai l'adozione di atti formali necessari per il perfezionamento della presa in carico delle opere di urbanizzazione, e successivamente ne controlla la regolare gestione e manutenzione, al fine di pervenire ad un livello di servizi di grado non*

inferiore a quelli prestati ai cittadini residenti nei rispettivi centri urbani".

In base a tale norma regolamentare, pertanto, la gestione delle infrastrutture da parte del Condominio avrebbe dovuto essere solo temporanea, e proprio per assicurarne la temporaneità e l'effettività della presa in carico da parte dei Comuni competenti era stato previsto a carico del Condominio il compito, da esercitare tramite l'amministratore, di assumere ogni iniziativa per realizzare tale obiettivo. Il parametro a cui avere riguardo per verificare se le iniziative poste in essere da Diego Arca per contrastare gli effetti dell'ordinanza del TAR Sardegna n 402/2009 costituiscano o meno grave irregolarità è costituito, quindi, dalla suddetta norma regolamentare. Conseguentemente, se le decisioni dei giudici civili sull'esistenza di beni comuni sottratti al trasferimento in favore dei Comuni competenti - decisioni che, come evidenziato in modo condivisibile dal Tribunale, hanno effettuato al riguardo sempre e solo un accertamento incidentale in controversie per lo più relative al pagamento delle quote attinenti alla gestione delle infrastrutture - possono avere rafforzato nell'amministratore il convincimento della bontà della tesi di cui era portatore, tuttavia la complessità della vicenda, per le problematiche poste dalla convenzione del 1970, e le decisioni del giudice ordinario differenti da quello amministrativo (a cui soltanto è riservata la giurisdizione esclusiva in materia di convenzioni) non giustificano l'assunzione di iniziative per contrastare i provvedimenti del TAR che consentivano dal 2009 la realizzazione della finalità contemplata dall'art. 2 del regolamento condominiale di presa in carico delle infrastrutture da parte del Comune di Maracalagonis, con conseguente cessazione della gestione da parte del condominio, in conformità alla prevista natura temporanea di essa. Tali

iniziative, pur rappresentate da ricorsi al giudice amministrativo e civile, di per sé astrattamente legittime, risultano infatti in palese contrasto con l'art. 2 del regolamento condominiale perché volte ad impedire e ad ostacolare proprio la finalità perseguita tramite tale previsione regolamentare, con un comportamento esattamente opposto a quello imposto da detta norma.

Contrariamente a quanto sostenuto dal reclamante, non ha alcuna rilevanza che i condomini che avevano eletto e confermato come amministratore Diego Arca costituissero la maggioranza e ritenessero la gestione condominiale più efficiente di quella comunale. Una simile valutazione era infatti sottratta alla maggioranza dall'art. 2 del regolamento, proprio con l'imposizione dell'assunzione di ogni opportuna iniziativa per favorire la presa in carico delle infrastrutture da parte dei Comuni competenti. D'altra parte la stessa norma ha già stabilito che il livello dei servizi da parte dei Comuni sia uguale a quello assicurato ai cittadini residenti nei rispettivi centri urbani e ha previsto che il Condominio ne controlli la regolare gestione e manutenzione comunale per garantire detto livello. Nessuna preventiva valutazione sull'ipotizzata inadeguatezza della gestione comunale può, pertanto, essere fatta valere in contrasto con la norma regolamentare per bloccare ed impedire la presa in carico delle infrastrutture da parte del Comune di Maracalagonis, perpetuando la gestione condominiale che avrebbe dovuto invece essere solo temporanea.

Come già evidenziato nel decreto reclamato, le gravi irregolarità (nel caso di specie, per palese contrasto con il regolamento comunale e, quindi, con l'interesse del Condominio) non perdono tale carattere neppure nel caso in cui vengano realizzate in esecuzione di una delibera adottata o ratificata dalla

maggioranza. La revoca giudiziale dell'amministratore è, infatti, uno strumento a tutela della minoranza, in quanto la maggioranza non ha necessità di ricorrervi potendo di propria iniziativa procedere alla revoca.

Da quanto detto deriva che il presente procedimento non attiene alla verifica della fondatezza dei ricorsi intrapresi dall'amministratore (per quanto il TAR Sardegna ed il Consiglio di Stato abbiano oramai affermato, con le sentenze prima citate, l'intervenuta presa in carico delle infrastrutture da parte del Comune di Maracalagonis), pronunciate proprio nelle controversie promosse dall'amministratore del Condominio nei confronti dei provvedimenti dell'amministrazione comunale adottati in ottemperanza dell'ordinanza cautelare del TAR n 402/2009.

Il Tribunale ha evidenziato non tanto i vantaggi derivanti dalla presa in carico delle infrastrutture da parte del Comune di Maracalagonis, quanto i gravi danni che le predette iniziative di Diego Arca avevano determinato per il Condominio e per i singoli condomini, gravati dagli ingenti costi di gestione delle infrastrutture, di competenza invece dell'amministrazione comunale, e delle notevoli spese giudiziali per le molteplici cause intraprese davanti al giudice amministrativo (impugnazioni del provvedimento del Comune di Maracalagonis per il ripristino dei danni causati dall'alluvione nel 2010, delle autorizzazione comunali all'allaccio alla rete idrica della lottizzazione, delle quattro delibere emesse in ottemperanza dell'ordinanza del TAR del 2009) ed ordinario (azione d'usucapione delle aree su cui insistono le infrastrutture, denuncia di nuova opera per impedire il rifacimento del manto stradale da parte del Comune, reintegrazione nel possesso di parte di aree cedute al Comune) per ostacolare ed impedire la presa in carico delle infrastruttura da

parte del Comune di Maracalagonis.

c) Nessuna specifica censura viene proposta in relazione al comportamento omissivo dell'amministratore indicato nel decreto. Peraltro le delibere del 21.01.2006 e del 25.03.2006, già richiamate, in cui si era deciso che il Condominio intraprendesse tutte le iniziative opportune per costringere i Comuni a prendere in carico le infrastrutture, attestano una volontà della maggioranza conforme alla previsione dell'art. 2 del regolamento condominiale, in contrasto con la linea difensiva dell'Arca.

d) Il primo giudice ha indicato nel decreto le violazioni, numerose, amministrative e penali contestate al reclamante nella sua qualità di amministratore del Condominio, e a quest'ultimo per avere proceduto all'esecuzione di lavori di manutenzione e di opere di competenza comunale senza autorizzazione del Comune e degli altri organi competenti; comportamento che aveva determinato l'adozione di ordini di demolizione e l'applicazione di sanzioni con conseguenti impugnative davanti al TAR e al giudice di pace. La violazione reiterata della normativa in materia urbanistica, di viabilità e di spettacoli costituisce di per sé grave irregolarità, in quanto l'attività dell'amministratore deve essere sempre conforme alla legge.

Le censure di Diego Arca non sono atte ad inficiare la valutazione del primo giudice. Il reclamante si è infatti limitato a fare riferimento all'informazione data al Comitato Direttivo delle contestate violazioni e dei provvedimenti adottati (ordini di demolizione, di sospensione dei lavori, di applicazione delle sanzioni) e alla natura di lavori di ordinaria manutenzione degli interventi realizzati. La mera informazione al Comitato Direttivo è di per sé priva di rilevanza rispetto alla grave irregolarità contestata (violazione

reiterata di disposizioni normative), mentre la natura di lavori di ordinaria amministrazione è solo enunciata, senza indicazione di alcun dato oggettivo che possa supportare tale qualificazione, esclusa invece dalla stessa descrizione dei lavori in zona costiera (realizzazione lungo la via Lattea di un tratto di condotta fognaria e della cunetta di smaltimento delle acque meteoriche convogliate nella spiaggia; pavimentazione in calcestruzzo lungo le strade di lottizzazione entro la fascia costiera; manufatti nell'alveo del corso del fiume; installazione di dissuasori della sosta, di un'impalcatura Innocenti, organizzazione di intrattenimenti nel parco comunale). Sono egualmente circostanze prive di rilievo l'impossibilità che l'Assemblea si occupi di interventi definiti dall'impugnante *"del tipo minimi"* come l'elevazione del supporto per le proiezioni, o l'esistenza di una prassi decennale, come nell'ipotesi di organizzazione di spettacoli, in quanto non atte ad incidere sulla natura di violazione dei comportamenti in esame.

e) Quanto alle violazioni di norme penali, il Tribunale ha riportato, nel riferire le allegazioni dei ricorrenti, l'integrale elenco dei reati contestati all'amministratore senza distinzione in relazione all'esito dei relativi procedimenti.

Le censure del reclamante non inficiano la valutazione del primo giudice. Ed infatti, a parte i casi in cui è intervenuta sentenza di assoluzione, per il resto non viene allegato alcunché sul comportamento contestato (abuso edilizio, violenza privata e minaccia), ma è solo affermato, anche in tale caso, che: 1) era stato informato il Comitato Direttivo; 2) non era intervenuta sentenza penale; 3) i rendiconti con inserimento delle spese legali erano stati regolarmente approvati dall'assemblea. Deve osservarsi peraltro che in

relazione al reato di abuso edilizio relativo ai manufatti realizzati nel rio Gavoi è stata pronunciata sentenza di condanna, come evidenziato dal primo giudice senza alcun rilievo del reclamante sul punto. Rispetto ad esso è indubbia la sussistenza di una grave violazione.

f) Il Tribunale non ha posto a fondamento della decisione anche l'allegato conflitto d'interessi. Non hanno pertanto rilievo gli argomenti riproposti in questa sede per escluderne la sussistenza.

g) La doglianza relativa all'informazione sull'abuso edilizio nell'alveo del Rio Gavoi è fondata, come risulta effettivamente dai verbali delle riunioni di tale organo prodotti (n 20,21,23 del 2005 e 26 del 2006), ma essa non è idonea a incidere sulla decisione, data la sussistenza di altre gravi violazioni, come risulta da quanto affermato in precedenza.

h) Non è invece condivisibile l'affermazione difensiva secondo cui non sussisterebbe un problema di omessa puntuale informazione perché ogni condomino avrebbe potuto informarsi dal rappresentante di zona, o partecipare all'assemblea. Nel primo caso viene imposto, infatti, al condomino un onere di diligenza eccessivo e non previsto, che non potrebbe comunque sostituirsi al dovere di completa informazione dell'amministratore, e nel secondo caso viene trascurato che il Tribunale ha fatto specifico riferimento ai casi in cui non vi era stata discussione assembleare ed il Condominio era risultato soccombente; ciò che aveva impedito ai condomini dissenzienti di poter separare la loro responsabilità ex art. 1132 cc.

i) Il mero ribadire da parte del reclamante che il consuntivo con l'elenco dei fornitori e il piano di riparto venivano inviati ai condomini e che le spese disposte costituivano oggetto di specifiche delibere non tiene conto del

rilievo del primo giudice. Questi ha, infatti, ritenuto non sufficiente ad assolvere all'obbligo di adeguata informazione "*neppure l'esposizione nei bilanci consuntivi annuali dell'importo complessivo delle spese legali, quantunque corredato dall'elenco dei fornitori (doc. 55 convenuto), recante quanto dovuto ad ogni professionista, senza alcun riferimento alle attività in relazione alle quali il debito era maturato*". L'approvazione delle spese, in quanto risente del difetto di precisa informazione su di esse, non risulta decisiva.

j) Quanto alla facoltà di consultare e di estrarre copia della documentazione condominiale, essa non può essere evidentemente sostitutiva dell'obbligo di informazione gravante sull'amministratore. Peraltro, emerge dallo stesso reclamo come tale consultazione non sia agevole data l'enorme quantità di "*pezze giustificative*". Dal fax inviato dal difensore dell'epoca del condominio (studio Massacci) prodotto dai resistenti risulta altresì che i proprio i verbali delle riunioni del Comitato Direttivo, le cui autorizzazioni assumono rilevanza nella prospettazione del reclamante, non fossero consultabili.

k) La censura relativa all'affermazione del primo giudice sulla mancanza di informazione al Comitato Direttivo della denuncia di nuova opera si basa su un'indicazione dell'Arca (verbale del 2.11.2011) differente dall'attuale (verbale dell'11.11.2011 n 16). In ogni caso la questione è priva di rilevanza a fronte delle numerose gravi violazioni prima indicate.

l) Dopo l'ordinanza citata del TAR le iniziative giudiziarie assunte non potevano essere considerate di tutela di beni del Condominio, in quanto tendenti a perseguire un risultato contrario a quello imposto dal regolamento

condominiale e quindi dall'interesse del Condominio.

Il reclamo va quindi rigettato con conferma del provvedimento impugnato.

Le spese seguono la soccombenza.

Esse vanno liquidate in favore dei resistenti (ad eccezione di Lucio Fais) ex DM n 55/2014 nella complessiva somma di € 9.500,00 per compensi d'avvocato, oltre accessori di legge, tenuto conto del risultato utile conseguito, della molteplicità delle questioni trattate, della concentrazione del procedimento trattato in camera di consiglio, e della sostanziale identità di posizione dei resistenti.

L'assoluta marginalità della posizione di Lucio Fais e la sua totale ininfluenza sulla posizione processuale del reclamante, sull'attività svolta e sull'andamento della procedura integrano gli estremi dei gravi ed eccezionali motivi richiesti dall'art. 92 cpc per compensare fra costoro le spese dei due gradi.

P.Q.M.

La Corte d'Appello

a) Dichiara il difetto di legittimazione attiva di Lucio Fais;
b) Rigetta il reclamo proposto da Diego Arca nei confronti del decreto del Tribunale di Cagliari del 2.10.2014;
c) Compensa le spese dei due gradi del giudizio fra Lucio Fais e Diego Arca;
d) Condanna quest'ultimo alla rifusione - in favore dei restanti resistenti - delle spese del presente grado, che liquida in complessivi € 9.500,00 per compensi d'avvocato, oltre IVA, CPA e spese generali.

Così deciso nella camera di consiglio della Corte d'appello di Cagliari il 27 febbraio 2015.

Il consigliere estensore.

Il Presidente.

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Franca Ghironi

Depositato in Cancelleria

oggi 17 MAR. 2015



IL CANCELLIERE
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Franca Ghironi